

ZMĚNY PŘEDPISU PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OD 1. 1. 2007

Dnem 1. 1. 2007 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 617/2006 Sb., která novelizuje vyhlášku č. 540/2002 Sb. V článku jsou uvedeny základní změny, které tento předpis přináší. Jsou také v plném znění uvedeny nové odkazy na související předpisy.

1. ÚVODEM

Pravidelná novelizace prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku; dále jen „zákon“), ve znění pozdějších předpisů, vyplývá přímo z tohoto zákona, neboť v cenách jednotlivých nemovitostí musí být zohledňovány hlavní vlivy, které působí na úroveň a relace cen na trhu. Proto je třeba některé její části (např. přílohy s koeficienty změn cen staveb a prodejnosti) pravidelně aktualizovat.

Aktualizace je prováděna analýzou několika zdrojů informací. Jsou jimi např. údaje dostupné z výzkumných pracovišť a odborných skupin, výsledky statistických šetření a analýz Českého statistického úřadu a informace ze sběru dat podle ustanovení § 33 odst. 3 zákona, který ukládá finančním úřadům povinnost shromažďovat údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě jejich prodeje, které jsou obsaženy v daňových spisech. Tyto údaje jsou předávány Ministerstvu financí a díky tomu disponuje Ministerstvo financí zcela jedinečnou databází cen nemovitostí v ČR.

Analýza těchto informací se pak projeví v oceňovacím předpisu a zajistí jeho aktuálnost. Kromě indexů změny cen stavebních prací (tzv. inflační index resp. index nárůstu cen stavebních prací) a koeficientů prodejnosti pro jednotlivé skupiny nemovitostí v územním členění jde ještě o aktualizaci základních cen staveb oceňovaných porovnávacím způsobem.

Vyhláška obsahuje nejen aktualizaci údajů (cen a koeficientů), ale byly provedeny také první dílčí kroky pro zjednodušení způsobu oceňování nemovitostí. Toto zjednodušování bude pokračovat v několika navazujících krocích, jak v zájmu zrychlení a zlevnění daňového řízení, tak i jako základ ocenění nemovitostí pro možnost přechodu na hodnotový systém daně z nemovitostí. Vzhledem k tomu, že oceňovací předpis má širší využití než pouze pro stanovení základu majetkových daní, je zjednodušení postupů oceňování zavedeno v některých případech paralelně. Novela zavádí zjednodušený způsob ocenění u venkovních úprav a porostů u oceňování především pro majetkové daně.

Další změnou je opětné zavedení oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, přičemž u výnosového způsobu se výrazně zjednodušuje stanovení odpočtu nákladů (zavádí paušál). Znovuzavedení tohoto způsobu ocenění vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou podle předpisu reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. Oproti původní úpravě však výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti tzn. zohlednění příležitostí či negativních vlivů v okolí nemovitosti a ve společnosti, které mohou mít vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

V novele je zjednodušeno oceňování bytů v rodinných domech nákladovým způsobem.

Došlo také ke změně oceňování pozemků, zejména pro pozemní komunikace, které jsou zpravidla zcela nebo zčásti hrazeny z finančních prostředků státu. Stav zde byl do určité míry deformován nestandardními cenovými výjimkami na žádosti Ministerstva dopravy o předchozí souhlas Ministerstva financí k sjednání vyšších cen nemovitostí v souvislosti s výstavbou železničních koridorů, dálnic, rychlostních silnic a ostatních silnic I. třídy. Tento problém perspektivně nabude na významu s realizací dodatečného výkupu pozemků, které byly v minulosti zastavěny rovněž silnicemi II. a III. třídy a dosud zůstaly majetkoprávně nevypořádané. V menším rozsahu toto platí i pro dosud majetkoprávně nevypořádané pozemky některých velkých a malých vodních nádrží a nově zřizovaných protipovodňových opatření. K částečnému cenovému nárůstu dojde i u jiných hospodářsky využitelných pozemků v zastavěném území obcí, které neslouží zemědělské výrobě ani lesnímu a vodnímu hospodářství, zatím k nim nebylo vydáno žádné rozhodnutí podle stavebního zákona, ale u nichž se podle územně plánovací dokumentace obcí předpokládá jiné hospodářské využití, vč. využití při urbanizaci území.

Navrhovaná novela vyhlášky není v rozporu s právem Evropské unie, neboť pro tuto oblast nejsou direktivy EU vydávány.

Účelem předpisu bylo také sjednotit názvosloví předpisu; zde se zejména sjednotil pojem stavba nedokončená (§ 6/1 – nedokončená chata, § 8/1 – nedokončená garáž, § 14, § 20) a stavba rozestavěná (§ 13/1 – zde v poslední novele změněno z nedokončeného); v souladu s novým stavebním zákonem byl použit pojem rozestavěná.

Dále byla vyhláška sladěna s novými předpisy, účinnými od 1. 1. 2007, kterými jsou zejména:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění,
- prováděcí vyhlášky k zákonu č. 183/2006 Sb., které byly publikovány ve Sbírce zákonů v částkách 163/2006 dne 28. 11. 2006 a 170/2006 dne 5. 12. 2006:
 - vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
 - vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
 - vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti,
 - vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
 - vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
 - vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
 - vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Pro sjednocení postupu nyní byl u nákladového ocenění vzorcem vyjádřen způsob zjištění objemového podílu konstrukce neuvedené v příslušných přílohách. Vychází se z podstaty stanovení objemového (ve skutečnosti cenového) podílu, který je dán zlomkem:

$$\frac{\text{cena konstrukce nebo vybavení}}{\text{cena celé stavby ve standardním provedení}}$$

Cena stavby je přitom dána součinem výměry a základní ceny upravené, která se zjistí ze základní ceny, upravené příslušnými koeficienty. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební náklady, bez vlivu prodejnosti nemovitosti, nepoužije se koeficient prodejnosti K_p . Poněvadž se jedná o srovnání se stavbou standardního provedení, jejíž koeficient vybavení K_4 je roven 1,00, je tento ve vztazích rovněž vypuštěn. Vztahy pak jsou následující:

- pro budovy a haly:

$$CP = \frac{CK}{OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i},$$

kde

CK je cena dané konstrukce v místě a čase v Kč, pokud by byla budován přímo s objektem (nikoliv za vyšší náklady dodatečně),

OP je obestavěný prostor stavby v m^3 ,

ZC je základní cena objektu podle typu z příslušné přílohy; dále u RD aj. je ZC dosazena až po úpravě na účelové využití podkroví resp. na řadový dům,

K jsou koeficienty příslušné objektu,

- pro rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže:

$$CP = \frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i},$$

kde dále

ZCK je základní cena objektu podle typu z příslušné přílohy, dosazená až po úpravě na účelové využití podkroví resp. na řadový dům,

- pro byty a nebytové prostory nově podle podlahové plochy:
 - pro byt nebo nebytový prostor v objektu, splňujícím kriteria rodinného domu:

$$CP = \frac{CK}{PPK \times ZCK \times K_1 \times K_5 \times K_i},$$

kde $K_1 = 1,000$,

- pro byt nebo nebytový prostor v ostatních objektech:

$$CP = \frac{CK}{PPK \times ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i}.$$

U obou platí, že PPK je podlahová plocha (m^2):

- bytu nebo nebytového prostoru, jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je součástí oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (např. sauna v bytě),
- celkem všech bytů a nebytových prostorů v objektu budovy nebo haly, ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází, jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je společnou částí stavby (např. společná sauna pro celý dům).

Do konstrukcí a vybavení neuvedených je možno zařadit například:

- bazén,
- rozvody počítačové sítě,
- podkroví u objektů oceňovaných jako budova n. hala (tedy nikoliv u objektů s koeficientem úpravy ZC na využití podkroví – RD, RCH),
- vanu s vířivkou ap., je-li navíc;
- pokud není navíc, ale místo normální vany a je několikrát dražší než standard (při použití běžného postupu znamená nadstandard jen 54 % navíc), pak je možný postup:
- odečíst standardní vanu jako chybějící,
- přičíst drahou jako vybavení navíc,
- obdobně např. měděná střecha.

2. K HLAVNÍM ZMĚNÁM JEDNOTLIVÝCH USTANOVENÍ VYHLÁŠKY č. 540/2002 Sb.

§ 1 – Předmět úpravy

Ustanovení je beze změn.

§ 2 – Vymezení pojmů

V souladu se stavebními předpisy zde byly vymezeny stavby pro individuální rekreaci. Nově byly definovány pojmy rekreační domek, rekreační chalupa, které byly vypuštěny v novelách prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu č. 50/1976 Sb.

Vymezení pojmů vychází z původních definic těchto staveb ve stavebních předpisech, které byly upraveny pro potřeby oceňovací problematiky:

Stavby pro rodinnou rekreaci jsou nyní:

- **rekreační chata** s obestavěným prostorem maximálně 360 m³ a se zastavěnou plochou maximálně 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- **zahrádkářská chata** s obestavěným prostorem maximálně 110 m³ a zastavěnou plochou maximálně 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- **rekreační domek** v zastavěném území obce se zastavěnou plochou maximálně 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží,
- **rekreační chalupa**, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.

V případech, kdy chata nesplňuje stanovená kritéria (týká se zejména větších objektů kolaudovaných jako rekreační chata), není možno ji ocenit porovnávacím způsobem ani přímo způsobem nákladovým podle § 6; pak je na místě objekt ocenit jako jinou stavbu podle § 16, s tím, že není vyloučeno jako náhradní metodiku použít nákladový způsob ocenění rekreační chaty.

Zcela nově byl v tomto ustanovení pro účely oceňování vymezen pojem **soubor staveb**. Toto vymezení si klade za cíl sjednotit výklad tohoto pojmu u odborné veřejnosti. Definice je následující: *Pro účely této vyhlášky se rozumí ... i) souborem staveb vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám, a jejich příslušenství*. Provozním propojením se v tomto případě nerozumí propojení dveřmi ap., používané pro zjištění, zda část stavby je její součástí nebo samostatnou stavbou, ale propojení ve smyslu provozně-technologickém, např. provozní objekt + sklad + kotelna + administrativní budova ap.

Cílem definice **funkčního celku** bylo minimalizovat, popř. zcela vyloučit vyskytující se pochybnosti, zda v konkrétním případě jde o pozemky zahrady nebo ostatní plochy, které splňují jednotlivé podmínky § 9 odst. 1 písm. a) bod 2 zákona pro ocenění podle cenové mapy stavebních pozemků obce nebo § 28 odst. 8 vyhlášky, popřípadě je nesplňují a polemizuje se jejich případné ocenění podle 31 odst. 2 vyhlášky jako pozemků jiných. Definice funkčního celku vychází z příslušných ustanovení § 9 zákona, zejména jeho odst. 3 (s přímou vazbou na § 20 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, podle něhož např. údaj o druhu pozemku není závazný pro právní úkony k nemovitostem vedeným v katastru) a zmocnění v § 33 odst. 1 vyhlášky pro MF vydat vyhlášku kromě jiného k provedení § 10 (oceňování stavebního pozemku):

Funkční celek je definován jako *soubor nemovitostí tvořený pozemkem zastavěným stavbou, která je věcí nemovitou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí*. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. Není zde uvedeno nic o vlastnictví, na rozdíl od jednotného funkčního celku dle § 9 odst. 1 písm. a) bod 2, kde

je vyžadováno vlastnictví stejného subjektu. Pojem funkční celek je pak použit v § 31 odst. 2 (Jiné pozemky – zde jen zahrady a ostatní plochy s jiným vlastníkem) a u nově zavedeného zjednodušeného ocenění venkovních úprav podle § 10 odst. 2 u bytových domů a staveb oceňovaných podle § 5 (RD, rekreační chalupy a rekreační domky). Na rozdíl od jednotného funkčního celku dle § 9 zákona, do funkčního celku patří i pozemek zastavěný stavbou, takže zjednodušené ocenění venkovních úprav se týká těch, které jsou u domu na pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ i těch, které jsou na pozemcích okolních.

Část druhá nyní zahrnuje oceňování staveb nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a způsobem porovnávacím.

§ 3 – Budovy a haly

Vzorec pro výpočet K_2 je nyní vyjádřen exaktněji, pro podzemní budovu a podzemní halu je nyní příslušný § 16.

V příloze č. 2 byla jako standardní provedení zařazena plastová okna. Dále byly do tabulky základních cen přidány dva řádky pro doplnění základních cen ZC pro garážová stání:

- v domech vícebytových typových (J) 4 210 Kč/m²,
- v domech vícebytových netypových (K) 5 050 Kč/m².

Zde je snad na místě upozornit, že s těmito základními cenami se zachází obdobně jako s jinými, tedy že

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p.$$

Cílem ocenění nebytových prostor – garážových stání v budovách typu J a K je přiblížení jejich zjištěných cen cenám obvykle sjednávaným na trhu s nemovitostmi.

Příloha č. 3 pro haly je beze změn.

§ 4 – Inženýrská a speciální pozemní stavba

Při ocenění podzemní budovy a haly se nejedná vždy o inženýrskou stavbu. Dosavadní znění neobsahuje všechny varianty cenových relací staveb. Dosavadní ocenění podzemní budovy a haly jako inženýrské stavby dostatečně neumožňovala zohlednit všechna možná konstrukční řešení a jejich vliv na cenu stavby. Proto vzhledem k variabilitě těchto staveb se tyto stavby ocení podle § 16 jako jiné stavby.

Příloha č. 5 (Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních) je beze změn.

§ 5 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Matematicky vzorcem je popsán výpočet objemového podílu tzv. konstrukce neuvedené. V příloze č. 6 byl doplněn nadpis na „Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru“.

Bylo přidáno ustanovení o zjištění základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru v rodinném domě jako násobku ZC za m³ obestavěného prostoru dle typu rodinného domu, ve kterém se byt nebo nebytový prostor nachází, a koeficientu 4,6; tato základní cena se použije při ocenění bytu nebo nebytového prostoru nákladovým způsobem podle § 13 v objektu, jenž splňuje podmínky rodinného domu. Z textu vyplývá, že se zde nepoužije

úprava koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví ani koeficientem řadového domu.

Za řadový rodinný dům se pro účely oceňování považuje rodinný dům v řadě minimálně dvou rodinných domů, které na sebe navazují **nejméně 1/2 délky společné zdi**; za řadový rodinný dům vnitřní se považuje rodinný dům, který má dvě společné zdi se sousedními rodinnými domy, řadový rodinný dům koncový navazuje pouze jednou společnou zdí na sousední rodinný dům.

Do standardního provedení byla doplněna plastová okna a ústřední vytápění na plyn nebo elektrickou energii.

§ 6 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

Změněna je v textu nedokončená za rozestavěnou, matematicky vzorcem je popsán výpočet objemového podílu konstrukce neuvedené. Příloha č. 7 (Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rekreačních chat a zahrádkářských chat a jejich standardní vybavení) je beze změn.

§ 7 – Vedlejší stavba

Matematicky vzorcem je popsán výpočet objemového podílu tzv. konstrukce neuvedené. Příloha č. 8 (Základní ceny za m³ obestavěného prostoru vedlejších staveb a jejich standardní vybavení) je beze změn.

§ 8 – Garáž

Změněna je v textu nedokončená za rozestavěnou, matematicky vzorcem je popsán výpočet objemového podílu tzv. konstrukce neuvedené. Příloha č. 9 (Základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáží a jejich standardní vybavení) je beze změn.

§ 9 – Studna

Text i příloha č. 10 (Ceny studní) je beze změn.

§ 10 – Venkovní úpravy

Původní odstavec č. 1 je beze změn, odstavec č. 2 je přečíslován na odst. 3. Mezi ně je vložen nový odstavec 2, podle něhož u venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 (tedy nikoliv podle přílohy č. 5) na pozemcích ve funkčním celku (nikoliv jednotném funkčním celku, tedy na pozemcích u domu i okolních) se stavbou oceňovanou

- podle § 3 typu J, K (bytový dům typový resp. netyповý) podle přílohy č. 2
- nebo § 5 (rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky),
- popřípadě staveb podle § 7, 8 (vedlejší stavby, garáže),

tvoří-li tyto venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se **cena zjistí:**

- **buď podle odstavce 1** (tedy jako doposud)
- **nebo zjednodušeným způsobem** ve výši:
 - 2 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 (domy vícebytové) resp.
 - 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5 (RD) a z ceny stavby nebo staveb tvořících k nim příslušenství,
- v obou případech s výjimkou položek přílohy č. 11:
 - 2.5 (čistírný odpadních vod),
 - 2.7 (odlučovače ropných látek),
 - 3.2 (trafostanice),

- 15 (zemní sklep),
- 19 (skleníky a fóliovníky),
- 21 (bazén venkovní) a
- 23 (altán zahradní).

Hodnoty procentního rozmezí jsou dány jen pro bytové domy a pro stavby oceňované podle § 5, netýkají se tedy ocenění venkovních úprav u garáží nebo vedlejších staveb samostatně oceňovaných, ale jen tehdy, tvoří-li tyto stavby příslušenství k bytovým domům nebo stavbám oceňovaným podle § 5, jejich cena se pak zahrne do základu pro ocenění venkovních úprav.

Příklad zjednodušeného ocenění venkovních úprav:

Rodinný dům	2 600 000 Kč
Vedlejší stavba (kůlna)	67 500 Kč
Garáž tvořící příslušenství	128 700 Kč
Celkem	2 796 200 Kč
Příměřená hodnota pro venkovní úpravy (RD rozmezí 3,5 až 5,0%)	4,0%
Cena venkovních úprav celkem	111 848 Kč

Je-li zapotřebí zjistit cenu venkovních úprav bez koeficientu prodejnosti K_p (při ocenění bytových domů kombinací nákladového a výnosového způsobu podle § 21), pak se použije cena domu rovněž bez K_p .

Je třeba zdůraznit, že i při použití zjednodušeného ocenění je třeba všechny venkovní úpravy ve znaleckém posudku vyjmenovat a popsat jejich provedení a umístění.

Příloha č. 11 (Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich provedení) je beze změn.

§ 11 – Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

Text i příloha č. 12 (Základní ceny hrobů a hrodek a jejich zařízení) je beze změn.

§ 12 – Kulturní památka

Přidan nadpis, jinak beze změny metodiky. Pro pronajatou kulturní stavbu je nově vloženo ustanovení v § 21 odst. 3, podle kterého se pronajatá kulturní památka, splňující ustanovení § 21 odst. 1 nebo 2 (budova nebo hala pronajatá celá, případně vyjmenovaný typ pronajatý částečně) oceňuje kombinací nákladového a výnosového způsobu.

§ 13 – Byt a nebytový prostor

Problematika se týká jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Novela zavádí sjednocení způsobu oceňování bytů a nebytových prostorů v rodinných domech s oceňováním rozestavěných bytů v bytových domech typu J a K a bytů ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J a K, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.), neboť dosavadní způsob ocenění dostatečně nezohledňoval konkrétní stav oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru.

Bylo provedeno sjednocení terminologie se stavebním zákonem a zákonem o bytech, které používají termín rozestavěná stavba a rozestavěný byt.

Oceňování jednotek v objektu, splňujícím podmínky rodinného domu, se nově provádí nikoliv podílem z ceny RD podle § 5, ale

podle podlahové plochy jednotky. Není tedy již třeba prohlížet ostatní jednotky a měřit jejich podlahové plochy.

Matematicky je vzorcem popsán výpočet objemového podílu konstrukce neuvedené v popisu konstrukcí a vybavení v příslušné příloze (podrobně zde v úvodu).

Nově je rovněž stanoveno, které konstrukce a vybavení se hodnotí podle jednotky (zbývající pak podle celého domu):

Jednotka v RD – položky z přílohy č. 6 hodnocené podle provedení jednotky:

7	Vnitřní omítky
10	Vnitřní obklady
12	Dveře
13	Okna
14	Podlahy obytných místností
15	Podlahy ostatních místností
16	Vytápění
17	Elektroinstalace
19	Rozvod vody
20	Zdroj teplé vody
21	Instalace plynu
22	Kanalizace
23	Vybavení kuchyní
24	Vnitřní hygienické vybavení
25	Záchod
26	Ostatní

Jednotka v ostatních objektech – položky z přílohy č. 2 resp. 3 hodnocené podle provedení jednotky:

7	Úpravy vnitřních povrchů
9	Vnitřní obklady keramické
11	Dveře
13	Okna
14	Povrch podlah
15	Vytápění
18	Vnitřní vodovod
19	Vnitřní kanalizace
20	Vnitřní plynovod
21	Ohřev teplé vody
22	Vybavení kuchyní
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC
25	Ostatní
26	Instalační prefabrikovaná jádra

§ 14 – Rozestavěná stavba

Změna názvosloví ze stavby nedokončené, metodika nezměněna.

§ 15 – Stavba určená k odstranění

Bylo provedeno upřesnění dle nového stavebního zákona:

(1) Cena stavby, o jejímž odstranění rozhodl soud nebo u které bylo stavebním úřadem nařízeno odstranění^{6a)} případně povoleno odstranění^{6b)} z důvodu špatného technického stavu, se zjistí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.

(2) Cena stavby, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu^{6c)}, se zjistí podle odstavce 1 v případě, že

jde o stavbu, která je určena k odstranění z důvodu špatného technického stavu.

(3) Převyšší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

K jednotlivým poznámkám pod čarou:

^{6a)} § 129 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu:

§ 129 – Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu³²⁾,

³²⁾ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo

c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

(2) Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

(3) U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

(4) Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

(5) Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Pokud vlastník stavby požádá o prodloužení doby trvání stavby nebo o změnu v jejím užívání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení § 127. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(6) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo sdělení stavebního úřadu k ohlášení anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavce 3.

(7) U terénních úprav, staveb, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, a u zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

^{6b)} § 128 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu:

(3) Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu lze odstranit jen na základě povolení, určí současně, jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno řízení. Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.

^{6c)} § 128 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu:

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu, v níž je přítomen azbest. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 2 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

§ 16 – Jiná stavba

Upřesněno názvosloví, aby nedocházelo k záměně s porovnávacím způsobem ocenění.

§ 17 – Stavba bez základů

Bylo upřesněno, kterých druhů staveb se ustanovení týká.

§ 18 – Stavba z více konstrukčních systémů

Ustanovení beze změn.

§ 19 – Stavba s víceúčelovým užitím

Ustanovení beze změn.

§ 20 – Opotřebení stavby

V textu je provedeno sjednocení názvosloví (nedokončená – rozestavěná). V příloze č. 14 byl zrušen bod 6 („Má-li stavba přístavby funkčně neoddělitelné, nástavby nebo vestavby, zjistí se opotřebení celé stavby zejména podle poměru objemů obestavěného prostoru původní části a přístaveb, nástaveb nebo vestaveb“), aby bylo možno odborně zvážit, které konstrukce jsou závislé na objemu stavby a budou tedy děleny podle obestavěného prostoru původní a nové části a které jsou závislé na zastavěné ploše a budou tedy děleny podle ní (např. střecha u přístaveb).

§§ 21 a 22 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Text § 21 je celý nový, poněvadž namísto výnosového ocenění jako výsledku je nyní opět zavedena kombinací s oceněním způsobem nákladovým. U výnosového ocenění se zjednodušuje stanovení odpočtu nákladů (zavádí se paušál ve výši 40 % nájemného). Tento procentní podíl odpočtu nákladů vychází ze statistického vyhodnocení, podle kterého zhruba v 75 % posudků se uplatňoval maximální odpočet.

Do § 21 je převedeno oceňování souboru staveb s příslušenstvím bez pozemku z § 31a, kam systémově nepatří.

Nově se v tomto ustanovení jednoznačně stanovuje, že stavby, které jsou kulturní památkou, se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu, pokud splňují podmínky pro toto ocenění.

U § 22 je doplněn požadavek na specifikaci všech podlahových ploch, které lze pronajmout.

U částečně pronajatých staveb se opět nájemné dopočítává jen u vyjmenovaných typů; nevyjmenované částečně pronajaté se ocení způsobem nákladovým.

Pro vlastní výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu je příslušná příloha č. 15a.

V § 22 vzorec pro výpočet ceny výnosovým způsobem zůstává; popis zjištění odpovídající míry kapitalizace v různých případech je zde rovněž soustředěn. Nájemné se zjišťuje obdobně jako dříve, bez služeb. Odpočet nákladů se nově provádí paušální částkou 40 % ze zjištěného nájemného (není tedy třeba zjišťovat výši odpisů, nákladů na údržbu a opravy, na správu nemovitostí, daň a pojistné).

K nákladům se připočte jako dříve

- nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka, nebo
- 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků (§ 10 zákona) nebo podle § 28, jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby; při výpočtu se vychází pouze ze zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 21 odstavců 1 až 3.

U souboru staveb s pozemky, pronajatými za nerozlišené nájemné (§ 31a, 31b) se nájemné resp. 5 % z ceny pozemků neodečítá, odpočitatelných je pouze 40 % nájemného.

Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

Pozemky se zde nadále oceňují samostatně.

Příloha č. 15 (Míry kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem) je beze změn.

Zcela nová je příloha č. 15a – Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Postup podle této přílohy je následující:

1. Proveďte se ocenění nákladovým způsobem bez K_p , výsledkem je CN – cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p . U souboru staveb s pozemky, pronajatými za nerozlišené nájemné (§ 31a) se k ceně staveb bez K_p připočte ještě cena pozemků zjištěná podle cenové mapy resp. podle § 28 vyhlášky.
2. Proveďte se ocenění výnosovým způsobem podle § 22 resp. § 31b, výsledkem je CV – cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná výnosovým způsobem.
3. Vypočte se R = absolutní hodnota jejich rozdílu (tzn. že v případě záporného rozdílu se změni znaménko na kladné): $R = |CV - CN|$.
4. Proveďte se zařazení nemovitosti podle tabulky č. 1, stanoví se její kód (označení skupiny). Přitom ve smyslu textu přílohy platí, že v analýze rozvoje nemovitosti se posuzuje schopnost nemovitosti přizpůsobit se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovitosti.

Změnami okolí a podmínek se rozumí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovitosti s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby,

stanice metra, otvírka těžebního území aj.), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace aj.

Rozvojovými možnostmi nemovitosti se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovitosti, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, aj.

Zatřídění do skupin je nutno zdůvodnit.

5. Z tabulky č. 2 přílohy č. 15a se zjistí koeficient, kterým se tento rozdíl R násobí, součin se přičte k ceně stanovené výnosovým způsobem. Při $CV > CN$, tedy při vyšší výnosové hodnotě, se od ní podle tabulky č. 2 odečte.

Tabulka č. 1 přílohy č. 15a

Označ. skupiny	Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje nemovitosti
A	Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti.
B	Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti.
C	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.
D	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.
E	Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti.
F	Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

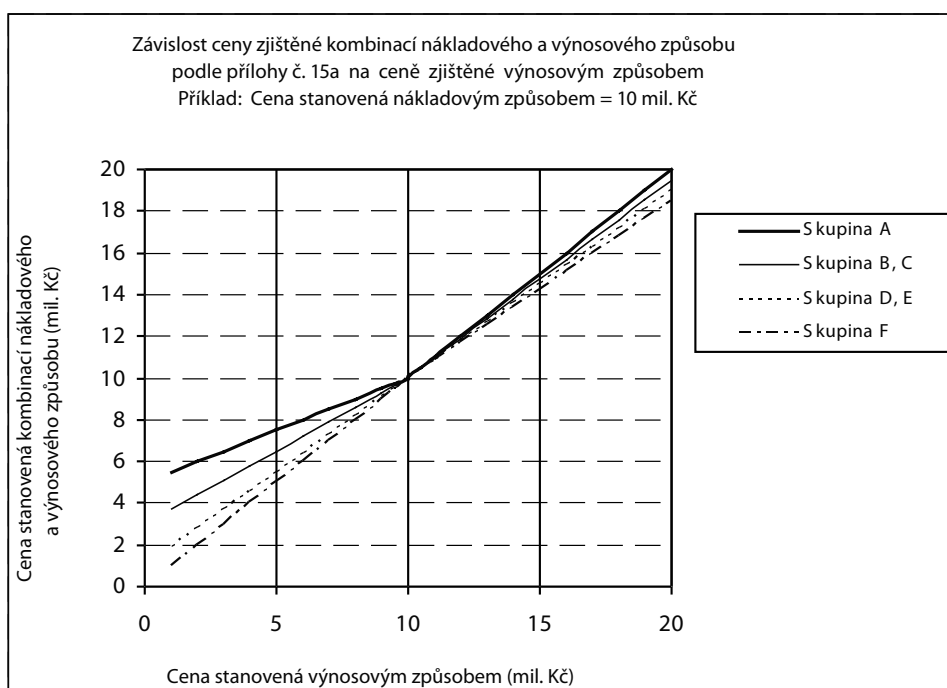
Tabulka č. 2 přílohy č. 15a

Kód skupiny	Výpočet ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu		
	$CV \leq CN$		$CV > CN$
	Pro stavbu	Pro soubor staveb	Pro stavbu a pro soubor staveb
A	$CV + 0,50 R$	$CV + 0,30 R$	CV
B, C	$CV + 0,30 R$	$CV + 0,15 R$	$CV - 0,05 R$
D, E	$CV + 0,10 R$	$CV + 0,05 R$	$CV - 0,10 R$
F	CV	CV	$CV - 0,15 R$

$$R = |CV - CN|$$

Příklad ocenění kombinací nákladového a výnosového ocenění – budova s příslušenstvím podle § 21, § 22 a přílohy č. 15a:

Cena budovy s příslušenstvím stanovená výnosovým způsobem, bez pozemku	CV	Kč	12 500 000
Cena budovy s příslušenstvím stanovená nákladovým způsobem bez K_p , bez pozemku	CN	Kč	14 300 000
Rozdíl		Kč	-1 800 000
Absolutní hodnota rozdílu $R = CV - CN $		Kč	1 800 000
CV oproti CN je			menší
Skupina podle přílohy č. 15a, tabulky č. 1			C
Správný vzorec podle přílohy č. 15a, tabulky č. 2			$CV + 0,30 R$
Výsledná cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového ocenění		Kč	13 040 000
Cena pozemků		Kč	2 750 000
Cena celkem		Kč	15 790 000



Přehledná tabulka charakteristiky skupin dle tabulky č. 1 přílohy č. 15a

Označ. skupiny	Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje nemovitosti	
	Změny okolí a podmínek:	Nemovitost rozvojové možnosti:
A	s pozitivním dopadem na výnosnost nebo	má
B	poptávku po oceňované nemovitosti	nemá
C	bez zásadních změn – stabilizovaná	má
D	oblast	nemá
E	s negativním dopadem na poptávku po	má
F	oceňované nemovitosti,	nemá

§§ 23 a 24 byly již dříve zrušeny

§ 25 – Ocenění garáže porovnávacím způsobem

V textu byla provedena jen formální úprava, nové hodnoty ZC a KCR jsou v příloze č. 16 v tabulce č. 1 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáží.

§ 26 – Ocenění bytu ve vícebytovém domě J, K porovnávacím způsobem

Text § 26 je bez změn. Nové jsou hodnoty ZC a KCR jsou v příloze č. 17 v tabulce č. 1 – Základní ceny za m² podlahové plochy bytu v budovách typu J a K. Pro základní ceny byly použita hodnoty ze statistiky bez zahrnutí prodejů bytů od obcí, poněvadž tyto prodeje není možno považovat za obvyklý obchodní styk. Byly také odstraněny některé diskrepance předchozího znění vyhlášky spořívající v tom, že ZC ve sloupci pro větší opotřebení byly vyšší než pro první sloupec – opotřebení neovlivňující cenu.

§ 26a – Ocenění rekreační a zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem

V textu odstavce 1 bylo provedeno upřesnění: Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejího vybavení a případných venkovních úprav tvořících její příslušenství uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 2.5, 3.2, 19, 21 a 23, ... Dále byl upraven dřívější odkaz na tabulky č. 1a až 1d přílohy č. 17a na tabulky 1a a 1b, poněvadž jsou již jen dvě – tabulka 1a pro rekreační chaty a tabulka 1b pro zahrádkářské chaty.

Pro všechny typy konstrukcí rekreačních chat podle přílohy č. 7 byla stanovena jednotná základní cena. Rozlišování cen podle typu konstrukcí bylo vyhodnoceno podle údajů z databáze statistického šetření cen nemovitostí v ADIS za nadbytečné. Cenové rozdíly byly zohledněny zavedením nového znaku cenového porovnání – typu konstrukcí. Tím byl zredukován počet tabulek v příloze č. 17a. V návaznosti na tento nový znak č. 5 musely být přečíslovány i hodnotící znaky.

§ 27 – Cenová mapa stavebních pozemků

Odstavec 4 byl upraven v souladu s novými stavebními předpisy:

(4) Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku (§ 9 zákona) podle cenové mapy stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální

mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebyl vydán regulační plán^{9a)}, územní rozhodnutí^{9b)} ani územní souhlas^{9c)}, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu^{10a)} nebo vydáno stavební povolení^{10b)} ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva^{10c)} nebo vydán certifikát autorizovaného inspektora^{10d)} ani nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby^{11a)}, ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby¹¹⁾ a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

Poznámky k tomuto odstavci:

^{9a)} § 61 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

(3) Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu²⁴⁾.

(4) Náležitosti obsahu regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

^{9b)} § 76 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

(2) Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.

^{9c)} § 96 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu¹¹⁾.

11) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

(2) Územní souhlas postačí v případech.

- a) staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle § 103 odst. 1 a 2,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) staveb pro reklamu,

- d) staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,
- e) úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- f) skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m² mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- g) změn druhu pozemku o výměře do 300 m²,
- h) změn staveb.

(3) Oznámení o záměru v území obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury,
- d) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy,
- e) souhlasy osob uvedených v § 85 odst. 2 písm. a) a b) vyznačené rovněž v situačním výkresu.

(4) Je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas se záměrem, a to do 30 dnů ode dne jeho oznámení, a opatří situační výkres ověřovací doložkou. Dojde-li však stavební úřad k závěru, že záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu, nebo je-li třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne usnesením, které vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru, o projednání záměru v územním řízení. Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci.

(5) Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

(6) Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po právní moci stavebního povolení nebo udělení souhlasu stavebního úřadu (§ 106 odst. 1), územní souhlas ani územní rozhodnutí se již nevydává.

(7) Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání. Územní souhlas pozbývá platnosti, nebyla-li v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo podobné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno anebo byla-li žádost zamítnuta. Územní souhlas s dělením nebo scelováním pozemků pozbývá platnosti, nebylo-li v uvedené lhůtě dělení nebo scelování provedeno v katastru nemovitostí.

(8) Obsahové náležitosti oznámení o záměru a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

^{10a)} § 104 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) K provedení jednoduchých staveb uvedených v odstavci 2 písm. a) až d), jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územní plánovací informací (§ 21), které jsou umístovány v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se jimi podstatně nemění a které nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu doloží, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich; ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

(2) Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují

- a) stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- c) stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let,
- d) stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- e) větrné elektrárny do výšky 10 m,
- f) terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bodě 1,
- g) stavby zařízení staveniště neuvedené v § 103 odst. 1 písm. a),
- h) přípojky neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) bodě 8,
- i) stavby opěrných zdí do výšky 1 m neuvedené v § 103 odst. 1 písm. d) bodě 8,
- j) informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku neuvedená v § 103 odst. 1 písm. c) bodech 8 a 9 a stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2,
- k) výrobky, které plní funkci stavby a které nejsou uvedeny v § 103 odst. 1 písm. g) bodě 5,
- l) cirkusové stany neuvedené v § 103 odst. 1 písm. g) bodě 2,
- m) antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c) bodě 2,
- n) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí¹¹⁾,
- o) sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- p) udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e).

(3) Ohlášení nevyžadují jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 2 stanovil.

(4) Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které vyžadují ohlášení, vymezuje zvláštní právní předpis⁴⁰⁾.

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb. , o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

⁴⁰⁾ Vyhláška č. 104/1997 Sb. , kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

^{10b)} § 115 zákona č. 183/2006 Sb.

(1) Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

(2) U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu⁹⁾, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.

(3) Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem

obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

(4) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

(5) Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se však doručuje stavební povolení do vlastních rukou.

(6) Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

^{10c)} § 78 odst. 3 a § 116 zákona č. 183/2006 Sb.:

§ 78

(3) Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území, která nahradí územní rozhodnutí, a to za podmínek podle § 161 až 168 správního řádu; ustanovení § 167 odst. 3 správního řádu se nepoužije.

§ 116

(1) Se souhlasem dotčených orgánů může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení, a to za podmínek podle § 161 až 168 správního řádu; ustanovení § 167 odst. 3 správního řádu se nepoužije. Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy stanoví prováděcí právní předpis.

(2) Stavební úřad do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámí postup podle odstavce 1 osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona.

^{10d)} § 117 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109), a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

(2) Stavebník k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem. Dokumentace se předkládá ve dvojnásobném vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, nebo stavebník není vlastníkem stavby, předkládá se trojnásobně.

(3) Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady z hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2 a že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109).

(4) Pokud ve vyjádřeních podle odstavce 1 byly uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu podle odstavce 3. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek podle § 114 nebo usnesením rozhodne o námitkách

ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení.

(5) Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a přílohy podle odstavce 3 příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.

(6) Náležitosti oznámení podle odstavce 1, jakož i obsah a strukturu certifikátu stanoví prováděcí právní předpis.

^{11a)} § 128 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu, v níž je přítomen azbest. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 2 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

(2) Stavbu lze odstranit, pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení takového záměru nesdělí, že k odstranění je třeba povolení. Povinnost vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními předpisy⁴⁾ nejsou dotčeny

(3) Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu lze odstranit jen na základě povolení, určí současně, jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno řízení. Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.

(4) Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je přítomen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu.¹⁴⁾

(5) Odstranění terénních úprav a zařízení nevyžaduje ohlášení, pokud stavební úřad ve stavebním povolení nestanovil jinak. V takovém případě se použije ustanovení odstavců 1 až 4 přiměřeně.

(6) Pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo udržovací práce týkající se nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny³²⁾, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, stavební úřad ve lhůtě podle odstavce 2 stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

(7) Náležitosti ohlášení, dokumentace bouracích prací a povolení stanoví prováděcí právní předpis.

¹¹⁾ § 90 zákona č. 50/1976 Sb.:

(1) Řízení o odstranění stavby provádí stavební úřad, který by byl příslušný vydat pro stavbu stavební povolení.

(2) V rozhodnutí, jímž se nařizuje nebo povoluje odstranění stavby, stanoví stavební úřad podmínky pro zajištění nezbytné dokumentace odstraňované stavby, pro odborné vedení prací a bezpečnosti včetně okolních staveb, dále podmínky vyplývající z obecných technických požadavků na výstavbu a podmínky pro archivování dokumentace.

(3) Jestliže o odstranění stavby rozhodl soud, stavební úřad stanoví pouze podmínky podle odstavce 2.

§ 28 – Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

Nově má tento paragraf jen 12 odstavců; vypuštěny byly odstavce

původní č. 5 (sportoviště) a č. 6 a 7 (pozemky chat resp. pozemky určené k zastavění chatami; v návaznosti na toto byla také v příloze č. 18 vypuštěna tabulka č. II). Sportoviště byla přesunuta do odst. 4, který nyní zahrnuje skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochu, protipovodňové zařízení. Vypuštěním původních odst. 5 až 7 je započato zjednodušování způsobů oceňování stavebních pozemků v případech, kdy v praxi docházelo k určitým nejasnostem. Odstavec 5 je zrušen proto, že jeho praktická aplikace nebyla jednak zcela domyšlená a v praxi vyvolávala polemiky a rozdílné přístupy k ocenění a jednak proto, že cenová regulace věcně nepatří do prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku, což bylo i důvodem pro zrušení odstavců 6 a 7. V posledně uvedeném případě je navíc akceptován názor části odborné veřejnosti, že současný způsob alokace staveb pro individuální rekreaci se v praxi neodlišuje od principů umísťování jiných staveb v urbanizovaném území. Případné cenové disproporce při oceňování uvedených pozemků na území hlavního a statutárních měst umožňují řešit modifikovaná forma přílohy č. 18.

V odstavci 1 se v souladu s předpisy o katastru mění pozemek vedený za evidovaný. V písm. b) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, se koeficient pro výpočet základní ceny mění ze 4 na 5, v písm. g) se mezi města se ZC 500 Kč/m² zařazují dále Děčín, Frýdek-Místek, Chomutov a Přerov.

V odst. 3 (pozemky určené k zastavění) je v souladu s novými stavebními předpisy uvedeno, že se jedná o nezastavěné pozemky určené k zastavění regulačním plánem^{9a)}, rozhodnutím o umístění stavby^{13a)}, územním souhlasem^{9c)}, ohlášením stavebnímu úřadu^{10a)}, stavebním povolením^{10b)}, veřejnoprávní smlouvou^{10c)} nebo certifikátem autorizovaného inspektora^{10d)}; poznámky k tomuto viz výše.

Metodika odstavců 4 (skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochu, protipovodňové zařízení) a 5 (pozemek zahrady nebo ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle odstavce 2) se nezměnila. Pokud se týká pozemků tvořících jednotný funkční celek (JFC) se stavebním pozemkem oceněným podle cenové mapy, zde mohou nastat dva případy:

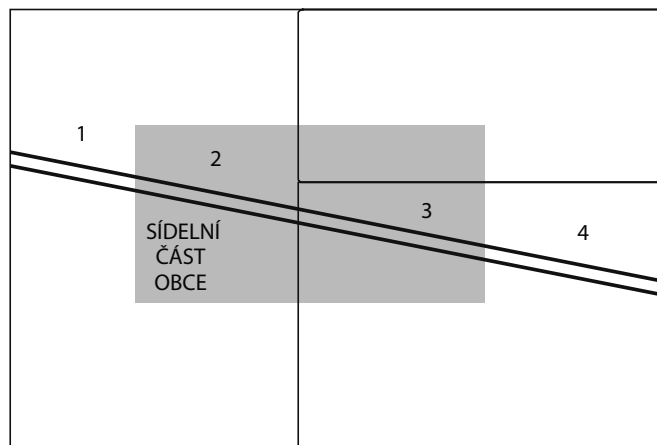
- i pozemek zahrady nebo ostatní plochy je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků (CMP); v tomto případě se i zde použije cena z CMP,
- pozemek v JFC není oceněn v CMP, což může nastat v případě, že mezi hlavním pozemkem se stavbou a pozemkem zahrady nebo ostatní plochy v JFC je hranice, omezující pozemky se stejnou cenou, hlavní pozemek je v oblasti se stanovenou cenou, pozemek v JFC je v oblasti, kde stanovena cena není, případně je již za hranicí CMP vůbec. V tomto případě se cena zahrady nebo ostatní plochy neodvozuje z ceny hlavního pozemku, jenž má cenu v CMP, ale z § 28 odst. 2 vyhlášky.

U pozemků komunikací (nově odst. 7) je koeficient pro úpravu ZC ve výši 0,60, dále zde přibýly úpravy podle přílohy č. 18:

- podle položky č. 12, jde-li o pozemek s polohou v katastrálním území, v němž není sídlo obce,
- dále podle položky č. 13 přílohy č. 18, jde-li o pozemek mimo zastavěné území nebo mimo zastavitelnou plochu,

a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 35 (např. (komunikace 462311, tj. $K_i = 2,043$)) a K_p z přílohy č. 36 (inženýrské stavby).

Jsou-li pozemky komunikací užívány k podnikání za úplatu a zejména ve funkčním spojení se stavbami komerčního charakteru (např. parkoviště a odstavné, skladové a manipulační plochy obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), zjistí se jejich cena podle odstavce 2 (tedy jako běžný zastavěný pozemek), s výjimkou úpravy podle položek č. 12 a 13 přílohy č. 18.



K vysvětlení použití položek č. 12 a 13 přílohy č. 18 při oceňování komunikací

Obec se 3 katastrálními územími, šedě je vyznačena zastavěná část obce, rovnoběžné linky vyznačují průběh komunikace

Použití sražek u komunikací podle přílohy č. 18 (viz obrázek):

- úsek č. 1:
 - katastrální území, v němž je sídlo obce, nepoužije se tedy položka č. 12,
 - mimo zastavěné území, použije se položka č. 13;
- úsek č. 2:
 - katastrální území, v němž je sídlo obce, nepoužije se tedy položka č. 12,
 - v zastavěném území, nepoužije se ani položka č. 13;
- úsek č. 3:
 - katastrální území, v němž není sídlo obce, použije se tedy položka č. 12,
 - v zastavěném území, nepoužije se položka č. 13;
- úsek č. 4:
 - katastrální území, v němž není sídlo obce, použije se tedy položka č. 12,
 - mimo zastavěné území, použije se i položka č. 13.

Úprava odst. 7 byla motivována zrealněním cen státem vykupovaných pozemků pro výstavbu hlavních pozemních komunikací – dálnic, rychlostních silnic, ostatních silnic I. třídy a železničních koridorů. Jejich dosud věcně neopodstatněná nízká úroveň byla hlavním důvodem nespokojenosti vlastníků pozemků jak v minulosti zastavěných různými silnicemi, tak zejména pozemků v současnosti vykupovaných pro výstavbu dálnic a rychlostních komunikací. Dlouhodobé neřešení tohoto problému je příčinou narůstající administrativní náročnosti výkupu pozemků státem, spojené se stále častějšími požadavky na poskytování

cenových výjimek a především se žádostmi o na ně navazující procesy vyvlastňování, které prvotně oddalují a zdrazují zahájení výstavby nových pozemních komunikací a druhotně snižují důvěru vlastníků nemovitostí ve spravedlivý, korektní postup státu při souvisejících majetkoprávních řízeních.

V této souvislosti je na místě upozornit na cenový výměr č. 01/2007, jenž stanoví minimální ceny v případech, kdy je cena plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu:

4. Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty), jejichž cena je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu.

- a) Maximální cena je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁷⁾, pokud se neuplatní postup podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě kupující předloží návrh na sjednání vyšší ceny, včetně věcného zdůvodnění výše ceny sjednané a znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu⁷⁾.
- b) V případě pozemku zastavěného dráhou⁸⁾, dálnicí⁹⁾ a silnicí¹⁰⁾, popřípadě pozemku podle stavebního zákona určeného k zastavení¹¹⁾ některou z uvedených veřejných pozemních komunikací oceňovaného podle § 28 odst. 7 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, jakož i pozemků ve funkčním celku¹²⁾ s veřejně prospěšnou stavbou¹³⁾ protipovodňového opatření, je minimální zjištěná cena těchto pozemků:

pořadové číslo	způsob využití pozemku	minimální cena Kč/m ²
1	dráha železniční	60,-
2	dálnice a rychlostní silnice	80,-
3	silnice I. třídy	60,-
4	silnice II. třídy	50,-
5	silnice III. třídy	40,-
6	pozemek se stavbou protipovodňového opatření	50,-
7	pozemek ve funkčním celku se stavbou protipovodňového opatření	25,-

(Poznámky k textu viz úplné znění výměru č. 01/207 v tomto čísle.)

§ 29 – Zemědělský pozemek

Změny v textu odst. 1 (další změny spíše formální):

(1) Základní cena pozemku *evidovaného* v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, *není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona*, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 19.

V příloze č. 19 (Základní ceny zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek) nejsou změny pokud se týká BPEJ ani základních cen. V příloze č. 20 (Úprava základních

cen zemědělských pozemků) přibyl za tabulkami odstavec 2a, umožňující snížit cenu zemědělských pozemků u lesa:

2a) U zemědělského pozemku bezprostředně sousedícího s lesním pozemkem s lesním porostem lze základní cenu podle bonitované půdně ekologické jednotky v důsledku zastínění a odčerpávání vody i živin lesním porostem snížit v pásu do šířky 20 m o 60 % při sklonu oceňovaného pozemku k jihu, o 40 % při jeho východní a západní orientaci a o 20 % při jeho severní expozici.

Vložení tohoto odstavce byl akceptován požadavek specialistů na pozemkové právo k řešení některých důsledků vlivu lesů na využitelnost sousedních zemědělských pozemků. Navržené řešení vychází z principů stanovení ceny zemědělské půdy v řízení podle sčelovacího zákona při rozvoji venkova v Bavorsku a zákona o oceňování obdělávané půdy v sousední Spolkové republice Německo.

§ 30 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

Vypuštěn původní odst. 2 o neuvedeném SLT; bylo navrženo zástupci odborné (lesnické) veřejnosti pro nadbytečnost, neboť ve vyhlášce jsou uvedeny všechny potenciálně existující soubory lesních typů. Příloha č. 21 (Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů) byla jinak uspořádána; změnou struktury přílohy č. 21 bylo vyhověno požadavku lesnické veřejnosti na uspořádání základních cen souborů lesních typů lesních pozemků podle jejich postavení v ekologické síti vegetačních lesních stupňů a edafických kategorií pozemků v lesním hospodářství při zachování stávající cenové úrovně. Příloha č. 22 (Úprava základních cen lesních pozemků) je beze změn.

§ 31 – Jiné pozemky

V tomto paragrafu je několik změn:

- odst. 1 (pozemky v územním nebo regulačním plánu): upřesnění, metodika (koef. 0,30) zůstává, minimem je cena podle odst. 4;
- odst. 2 („funkční celek s jiným vlastníkem“): upřesnění, metodika (koef. 0,40) zůstává, minimem je cena podle odst. 4;
- odst. 3: hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda se oceňují cenou ve výši 25 % namísto původních 30 % průměrné základní ceny zemědělského pozemku, minimem je 0,70 Kč/m²,
- odst. 4: Cena pozemku neuvedeného v odstavcích 1, 2 a 3 a pozemku, který prokazatelně není stavebním, zemědělským a lesním pozemkem ani pozemkem vodní nádrže a ostatní vodní plochy) se ocení cenou ve výši
 - a) 9 % ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 1, má-li pozemek polohu **v zastavěném území**,
 - b) 7 % ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 1, má-li pozemek polohu **v zastavitelné ploše**,
 - c) 5 % ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 1, má-li pozemek polohu **v nezastavěném území**.

Zastavěné území, zastavitelná plocha a nezastavěné území jsou definovány v § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

§ 2 – Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí: ...

- d) *zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce*

vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“), ...

- f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy, ...
- j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

§ 31a – Oceňování souboru pronajatých staveb a pozemků kombinací nákladového a výnosového způsobu

Týká se nyní jen souboru staveb s pozemky, pronajatého za nerozlišené nájemné; ocení se rovněž kombinací nákladového (bez K_p , včetně pozemků oceněných podle cenové mapy resp. § 28 bez K_p) a výnosového způsobu podle přílohy č. 15a.

§ 31b – Metodika oceňování souboru staveb a pozemků výnosovým způsobem

Slouží pro následnou kombinaci nákladového a výnosového způsobu): cena nemovitostí uvedených v § 31a zjištěná výnosovým způsobem se stanoví podle § 22 odst. 1 až 3, roční nájemné zjištěné podle § 22 odst. 2 a 3 (tedy nájemné bez služeb, před odpočtem nákladů) se sníží o 40 %. Nájemné z pozemků se neodečítá, pozemky se neoceňují samostatně, výsledkem je jedna cena pro celý pronajatý soubor včetně pozemků.

§ 32 – Oceňování rybníků a vodních nádrží

Částečné navýšení cen pozemků rybníků, malých i velkých vodních nádrží a pozemků ostatních vodních ploch vychází z dlouhodobého cenového vývoje s dosavadním značným podceněním pozemků vodního hospodářství v kontrastu s jejich narůstajícím strategickým významem pro zásobování obyvatelstva pitnou vodou.

Rybníky a malé vodní nádrže:

- a) 7 % ceny, která se zjistí ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28, jsou-li tyto pozemky umístěny v zastavěné části obce nebo je-li kterýkoliv bod na jejich hranici vzdálen vzdušnou čarou do 200 m od souvisle zastavěné části obce (původně 6 %),
- b) 5 % ceny, která se zjistí ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 1 v ostatních případech (původně 4 %).

Velké vodní nádrže, ostatní vodní nádrže a ostatní vodní plochy: 4 % ze základní ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 1 (původně 3 %).

Příloha č. 23 (Určení ceny stavby rybníka a koeficienty pro její úpravu) je beze změn.

§§ 33, 34 – Lesní porost na lesním pozemku

Ustanovení jsou beze změn, obdobně jako přílohy č. 24 (Přiřazení jednotlivých dřevin do skupin lesních dřevin), č. 25 (Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin), č. 26 (Ceny mýtní výtěžce A_u v obmýti u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin), č. 27 (Náklady na zajištěné kultury podle skupin lesních dřevin), č. 28 (Věkové hodnotové faktory f_a pro skupiny lesních dřevin při různém obmýti) a č. 29 (Úprava základních cen lesních porostů).

§ 35 – Cenová přírážka, srážky a koeficienty

§ 36 – Lesní porost na nelesním pozemku

§ 37 – Lesní porost na lesním i nelesním pozemku do 1 hektaru

Všechna tato tři ustanovení jsou beze změn.

§ 37a – Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem)

Nové ustanovení, podle kterého lze pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí nebo pro účely určené zvláštním právním předpisem cenu lesního porostu zjistit jako podíl na ceně lesního pozemku, jehož je nedílnou součástí. Výpočet se provede podle vzorce

$$C = \frac{V}{O} \times 10 \times Z,$$

kde

- C zjednodušeným způsobem zjištěná cena lesního porostu,
- V věk lesního porostu podle lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO),
- O obmýti lesního porostu z LHP, popřípadě LHO,
- Z základní cena lesního pozemku z přílohy č. 21 podle souboru lesního typu identifikovaného z LHP, popřípadě z LHO.

Vložením tohoto ustanovení do prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku je navrženo podstatné zjednodušení oceňování lesních porostů s cílem přiblížení dosud zjišťovaných cen jejich reálným hodnotám a se zřetelem na omezení vlastnických práv k trvalým porostům příslušnými ustanoveními lesního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny. Základní ceny pro soubory lesních typů byly využity proto, že je v nich objektivně vyjádřena lesní renta z trvalých porostů na lesních pozemcích.

Pro účely daně dědické se toto ustanovení nepoužije, poněvadž základem této daně není cena zjištěná podle cenového předpisu, ale cena zjištěná v dědickém řízení. Ustanovení zákona č. 357–1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí bylo zákonem č. 420/2003 Sb. změněno s účinností od 1. 1. 2004 takto:

§ 4

- (1) Základem daně dědické je cena majetku ...
- (3) Cenou podle odstavce 1 je cena majetku určená v dědickém řízení.

Cenou v dědickém řízení je od 1. 1. 2001 cena obvyklá; znění příslušných ustanovení občanského soudního řádu je na základě novely č. 20/2000 Sb. s účinností od 1. 1. 2001 následující:

Občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.)

HLAVA PÁTÁ – Zvláštní ustanovení – Řízení o dědictví
§175l

(1) Měl-li zůstavitel s pozůstalým manželem majetek ve společném jmění, soud rozhodne o obvyklé ceně tohoto majetku v době smrti zůstavitele ...

§175m:

Soud zjistí zůstavitelův majetek a jeho dluhy a provede soupis aktiv a pasív. ...

§175o

(1) Na podkladě zjištění podle § 175m určí soud obvyklou cenu majetku, výši dluhů a čistou hodnotu dědictví, popřípadě výši jeho předlužení v době smrti zůstavitele.

§ 38 – Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

Ustanovení je beze změn, novelizovány jsou všechny přílohy.

Úroveň základních cen ovocných dřevin v **příloze č. 31** byla aktualizována v přímé vazbě na vývoj nákladů a cen produkce v daném odvětví agrárního komplexu. Příloha nedoznala strukturálních změn a její obsah byl novelizován v přímé součinnosti s Výzkumným a šlechtitelským ústavem ovocnářským s.r.o., v Holovousích.

Struktura **přílohy č. 32** (Ceny vinné révy včetně zařízení vinic) byla upravena (o pětinu zmenšena) a restrukturalizována se zřetelem na reálný vývoj vinohradnictví v ČR (výrazný nárůst počtu a výměry vinic před vstupem ČR do EU). Aktualizace jejího obsahu je výsledkem součinnosti se Svazem vinařů ČR ve Velkých Bílovicích.

Rozsah a obsah **přílohy č. 33** (zmenšena o polovinu) reaguje na postupný útlum chmelařství v ČR zhruba od poloviny devadesátých let minulého století, který je spojen s redukcí sklizňových ploch chmelnic o více než polovinu a s nárůstem ploch neosázených chmelnic i chmelnic ponechaných ladem, jakož i s posunem stáří chmelnic ke konci jejich ekonomické životnosti a nezřídka i za její horní limit (20 a více let). Pro aktualizaci přílohy č. 33 byly využity některé z informací a podkladů poskytnutých Chmelařským institutem, s.r.o. v Žatci.

V **příloze č. 34** (Ceny okrasných rostlin) se periodicky promítá progres v sadovnických úpravách nově urbanizovaných území, zvýšený standard v péči o veřejnou zeleň v současně zastavěných územích obcí i kvalita a ceny školkařských výpěstků okrasných rostlin, které reagují na nárůst cen lidské práce i nákladů na energie a provozní materiál, jež jsou deriváty v předchozích 6 letech postupně zdražované ropy. Postup oceňování okrasných rostlin zůstal v podstatě nezměněn, avšak zřetelně se prohloubil z hlediska zastoupených druhů a věkové i cenové diference. Travní porosty a porosty trvalek nejsou trvalými porosty ve smyslu Občanského zákoníku, pro majetkové daně se neoceňují. Oceňují se pouze tam, kde je to v zadání znaleckého úkolu.

§ 38a – Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem

Jedná se o nové ustanovení, podle kterého lze pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí nebo pro účely určené zvláštním právním předpisem (zatím není žádný vydán, je zde ale možnost do budoucna) zjednodušeným způsobem zjistit **cenu ovocných dřevina okrasných rostlin s výměrou do 1 500 m² na pozemcích oceňovaných:**

- podle § 28 odst. 5 (zahradu nebo ostatní plocha, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28 odstavce 2), nebo
- podle § 31 odst. 2 (zahradu nebo ostatní plocha, která tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28 odst. 2, nejde-li o nemovitosti stejného vlastníka).

Cena se zjistí podílem ze zjištěné ceny pozemku, jehož je oceňovaný trvalý porost nedílnou součástí, a to ve výši:

Ovocné dřeviny 1,5 %.

Okrasné rostliny	5,0%
Směšené trvalé porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin	4,0%

Tuto metodiku prozatím nelze použít na jiných než uvedených pozemcích, tedy ani na pozemcích oceňovaných podle cenové mapy.

Koncipováním tohoto ustanovení je obdobně jako u lesních porostů sledováno jednak výrazné zjednodušení oceňování trvalých porostů ovocného, okrasného a smíšeného charakteru na početně převažujících pozemcích ve funkčním celku se stavbami pro bydlení (rodinné domy, rekreační domky a rekreační chalupy) a individuální rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty) a jednak snížení jejich administrativních výdajů za dosud nezbytné podklady a znalecký výkon. Stanovené podíly na cenách funkčně spojených pozemků vycházejí z výsledků analýzy příslušných podkladů z jednotlivých finančních ředitelství.

Příklad zjednodušeného ocenění porostů

Pozemek – zahrada o výměře 2 000 m², sousedící se stavebním pozemkem, na němž je rodinný dům.

ZCU tohoto stavebního pozemku, zjištěná podle § 28 odst. 2 100 Kč/m².

ZCU zahrady ve funkčním celku podle § 28 odst. 5 40 Kč/m².

Na zahradě se nachází skupina – smíšený porost ovocných dřevin a okrasných rostlin, o výměře 150 m².

Příslušný podíl z ceny pozemku u smíšeného porostu 4 %.

Cena porostu na zahradě $40 \text{ Kč/m}^2 \times 0,04 \times 150 \text{ m}^2 = 240 \text{ Kč}.$

Je-li na pozemku více skupin porostů, nesmí žádná z nich pro použití zjednodušeného ocenění překročit výměru 1500 m².

Výměrou se rozumí analogicky jako u staveb bez obvodových zdí průmět obrysu koruny do vodorovné roviny, u více porostů ve skupině pak obalová čára těchto průmětů.

§§ 39 až 46 (majetková práva): beze změn

§ 47 – Používání koeficientu prodejnosti

Odstavec je nově, přehledněji sestavený. Možné rozpětí úpravy K_p je zvětšeno na 25 %. Doplněno bylo použitím koeficientu prodejnosti pro vedlejší stavby, které tvoří příslušenství ke stavbám oceňovaným porovnávacím způsobem (§ 26 a § 26a). Ustanovení § 47 též upravuje K_p u pozemků zastavěných nebo nezastavěných, na kterých se nacházejí venkovní úpravy, pokud jsou určeny územním plánem k zastavění.

§ 48 – Odpočet ceny věcných břemen

Byla vypuštěna slova „kromě ceny stavebních pozemků zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků“, takže odpočet nyní opět platí pro všechny nemovitosti bez výjimky. Dle ustanovení zákona o oceňování majetku pro tvorby cenových map nejsou věcná břemena zohledňována v cenách pozemků stejně tak, jako nemohou být zohledněna věcná břemena nově vzniklá, proto byl tento text z ustanovení § 48 vypuštěn.

Oceňování nemovitostí

§ 49 (zaokrouhlování) – beze změn

§ 49a (nový)

Upřesňuje, že za územní plán se pro účely této vyhlášky považují i územní plán sídelního útvaru a územní plán obce, zpracovaný podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., po dobu jejich platnosti.

Změny v dalších přílohách

Příloha č. 1 – Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí: *beze změn.*

Příloha č. 4 – Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce – K_1 : *beze změn.*

Příloha č. 13 – Koeficient polohový – K_5 : *beze změn.*

Příloha č. 35 – Koeficienty změn cen staveb – K_i : *příloha celá nová.*

Příloha č. 36 – Koeficienty prodejnosti – K_p : *příloha celá nová.*

Přehled způsobů zjištění výchozí ceny staveb při ocenění nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2003 Sb. ve znění platném k 1. 1. 2007, s komentářem

CN = výchozí cena (tj. cena před odpočtem opotřebení) zjištěná nákladovým způsobem

Druh stavby	§	Způsob zjištění	Příloha
Budovy	3 Pronajaté: § 21, 22, 31a, 31b	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ Pronajatá budova se jen nákladovým způsobem neoceňuje, ale kombinací se způsobem výnosovým dle přílohy č. 15a. <i>Bez pozemků viz § 21 odst. 3, s pozemky viz § 31a.</i>	OP ... příl. 1 ZC ... příl. 2 K_1 ... příl. 4 K_2 ... výpočtem K_3 ... výpočtem K_4 ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 1 K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36
Haly	3 Pronajaté: § 21, 22, 31a, 31b	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ Pronajatá hala se jen nákladovým způsobem neoceňuje, ale kombinací se způsobem výnosovým dle přílohy č. 15a. <i>Bez pozemků viz § 21 odst. 3, s pozemky viz § 31a.</i>	OP ... příl. 1 ZC ... příl. 3 K_1 ... příl. 4 K_2 ... výpočtem K_3 ... výpočtem K_4 ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 2 K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36
Inženýrské a speciální pozemní stavby	4	$CN = \text{výměra} \times ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> • <i>bez pozemků viz § 21 odst. 3,</i> • <i>s pozemky viz § 31a.</i>	výměra ... příl. 1 ZC ... příl. 3 K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36
Rodinné domy, rekreační domky a rekreační chalupy	5	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> • <i>bez pozemků viz § 21 odst. 3,</i> • <i>s pozemky viz § 31a.</i>	OP ... příl. 1 ZC ... příl. 6 (+ koef. podkroví, koef. řadového domu) K_4 ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 3 K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36
Rekreační chaty a zahrádkářské chaty	6	Základní je způsob porovnávací dle § 26a. Nákladově jen chaty rozestavěné resp. takové, pro které není cena v příloze č. 17a: $CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> • <i>bez pozemků viz § 21 odst. 3,</i> • <i>s pozemky viz § 31a.</i>	OP ... příl. 1 ZC ... příl. 7 (+ koef. podkroví) K_4 ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 4 K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36

Oceňování nemovitostí

Druh stavby	§	Způsob zjištění	Příloha
Vedlejší stavby	7	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> <ul style="list-style-type: none"> • bez pozemků viz § 21 odst. 3, • s pozemky viz § 31a. 	<i>OP</i> ... příl. 1 <i>ZC</i> ... příl. 8 (+ koef. podkroví) <i>K₄</i> ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 5 <i>K₅</i> ... příl. 13 <i>K_i</i> ... příl. 35 <i>K_p</i> ... příl. 36, podle hlavní stavby
Garáže, které tvoří příslušenství jiné hlavní stavby (ostatní se ocení porovnávacím způsobem podle § 25)	8	Nákladově také rozestavěné garáže: $CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> <ul style="list-style-type: none"> • bez pozemků viz § 21 odst. 3, • s pozemky viz § 31a. 	<i>OP</i> ... příl. 1 <i>ZC</i> ... příl. 9 (+ koef. podkroví) <i>K₄</i> ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 6 <i>K₅</i> ... příl. 13 <i>K_i</i> ... příl. 35 <i>K_p</i> ... příl. 36, podle hlavní stavby
Studny	9	$CN = [(výměra \times ZC) + \text{cena příslušenství}] \times K_5 \times K_i \times K_p$ <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> <ul style="list-style-type: none"> • bez pozemků viz § 21 odst. 3, • s pozemky viz § 31a. 	výměra ... příl. 1 <i>ZC</i> ... příl. 10 (u studní průměru nad 1,50m příl. 5) cena příslušenství ... příl. 10 <i>K₅</i> ... příl. 13 <i>K_i</i> ... příl. 35 <i>K_p</i> ... příl. 36, podle hlavní stavby
Venkovní úpravy	10	$CN = výměra \times ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$ Zjednodušené ocenění venkovních úprav u vícebytových domů, rodinných domů, rekreačních domků a rekreačních chalup podílem z ceny budov – viz § 10 odst. 2. <i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné:</i> <ul style="list-style-type: none"> • bez pozemků viz § 21 odst. 3, • s pozemky viz § 31a. 	výměra ... příl. 1 <i>ZC</i> ... příl. 11 nebo 5 <i>K₅</i> ... příl. 13 <i>K_i</i> ... příl. 35 <i>K_p</i> ... příl. 36, podle hlavní stavby
Hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení	11	$CN = (\text{suma cen jednotl. částí} + \text{cena montáže}) \times K_5$ Cena jednotl. části = výměra \times <i>ZC</i>	výměra ... příl. 1 <i>ZC</i> ... příl. 12 cena montáže ... příl. 12 <i>K₅</i> ... příl. 13 <i>K_i</i> ... příl. 35 <i>K_p</i> ... příl. 36, podle hlavní stavby
Kulturní památka	12	Jako cena stavby podle druhu (§ 3 až 12) , od novely 1999 se již neuvažuje k tomu cena uměleckých a uměleckořemeslných děl, která jsou součástí stavby. <i>Pronajaté viz § 21, 22, 31a, 31b.</i>	

Oceňování nemovitostí

Druh stavby	§	Způsob zjištění	Příloha
Byty a nebytové prostory (kromě dokončených bytů v domech bytových typu J, K, které se ocení porovnávacím způsobem podle § 26, nedokončené nákladově)	13	$CN = PP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ Připočte se cena příslušenství mimo dům (ev. vč. pozemku), upravená spoluvlastnickým podílem. Speciální výpočet K_4 a opotřebení – konstrukce a vybavení v jednotce podle jednotky, společně podle domu. Výnosové ocenění bytů a nebytových prostorů se od 1. 7. 2000 neprovádí.	PP ... podlahová plocha jednotky, příl. 1, § 8 odst. 5 zákona ZC ... příl. 2 K_1 ... příl. 4 K_4 ... výpočtem, za použití příl. 14 tab. 1n K_5 ... příl. 13 K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36 podle objektu, v němž se jednotka nachází
Nedokončené stavby	14	Jako cena dokončené stavby, upravená o nedokončené podíly konstrukcí.	Pro výpočet podílů příloha 14; nejsou-li zde podíly, odborný odhad
Stavby určené k odstranění	15	Obvyklá cena použitelného materiálu z odstranění, snižena se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, popřípadě o náklady na úpravu terénu. Převyšší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitého materiálu, je cena stavby nulová.	
Jiné stavby (stavby, které ve vyhlášce nejsou výslovně uvedeny)	16	Cena se zjistí podle výše nákladů, které by byly nutné na pořízení stavby v místě stavby a v době jejího oceňování, nebo porovnáním s cenou srovnatelné stavby podle příslušných kritérií, zjištěnou podle vyhlášky (potom $\times K_i$), oboje pak $\times K_p$; oceňuje-li se kombinací nákladového a výnosového způsobu, koeficient prodejnosti K_p se nepoužije.	K_i ... příl. 35 K_p ... příl. 36
Stavby bez základů	17	$CN = CNZ \times 0,9$ kde značí CNZ ... cenu stejné stavby se základy. Pokud však neexistence základů byla vzata do úvahy při výpočtu koeficientu vybavení K_4 , pak se již krácení nepoužije.	

Poznámka na závěr: Aktuální průměrné ceny zemědělských pozemků jsou nyní uvedeny ve vyhlášce č. 456/2005 Sb., novelizované od 1. 1. 2007 ve vyhlášce č. 468/2006 Sb.